



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2023/108

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. Dezember 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Frau Rechtsanwältin F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Studen, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 61,
Postfach 128, 2557 Studen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 8. Juni 2023
(eBau Nummer 2021-8275; Rückbau Garage, Neubau Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner ist Eigentümer des Grundstücks Studen (BE) Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone M3. Darauf befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen sowie eine Garage. Der Beschwerdegegner reichte am 18. November 2021 bei der Gemeinde Studen (BE) ein vom 25. Oktober 2021 datiertes Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Garage und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen (Anbau an das bestehende Gebäude) und eines Autounterstands. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 14. Juni 2022 hielt der Beschwerdegegner grundsätzlich an seinem Baugesuch fest, stellte aber eine Überarbeitung des Umgebungsplans in Aussicht. Das Regierungsstatthalteramt Seeland unterbreitete den überarbeiteten Umgebungsplan unter anderem dem Strasseninspektorat Seeland des kantonalen Tiefbauamts zur Stellungnahme. In seinem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 9. November

2022 beantragte das Strasseninspektorat Seeland, die Strassenanschlussbewilligung sei nicht zu erteilen. Zur Begründung wies es im Wesentlichen darauf hin, dass im Einmündungsbereich des Strassenanschlusses das Kreuzen möglich sein und dass immer vorwärts auf die Kantonsstrasse gefahren werden müsse. Zudem sei das Sichtfeld Richtung Osten durch die Hecke auf dem Nachbargrundstück Studen (BE) Grundbuchblatt Nr. K._____ stark eingeschränkt. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin mit Schreiben vom 16. Januar 2023 einen angepassten Umgebungsplan vom 5. Januar 2023 ein. Vorgesehen war unter anderem eine Anpassung der bestehenden Hecke auf dem Nachbargrundstück Nr. K._____. Das Regierungsstatthalteramt Seeland hielt daraufhin fest, dass ohne Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück die Einhaltung des Sichtfelds nicht dauerhaft gewährleistet sei, weshalb keine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin einen überarbeiteten Umgebungsplan vom 24. Februar 2023 sowie einen Dienstbarkeitsvertrag über die Errichtung einer Bau- und Pflanzbeschränkung auf dem Nachbargrundstück Nr. K._____ ein. Mit Gesamtentscheid vom 8. Juni 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 13. Juli 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 8. Juni 2023 und die Erteilung des Bauabschlags, eventuell die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Er macht insbesondere geltend, der geplante Unterstand halte den Grenzabstand zum Nachbargrundstück Nr. M._____ nicht ein. Ein Näherbaurecht liege nicht vor. Die Erschliessung der Bauparzelle sei insbesondere hinsichtlich der Kanalisation ungenügend. Wegen der fehlenden Wendemöglichkeit könne keine Strassenanschlussbewilligung erteilt werden. Das Bauvorhaben sei ein Fremdkörper in der Umgebung und weise keine gute Gesamtwirkung auf.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In seiner Beschwerdeantwort vom 27. Juli 2023 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde. Mit Stellungnahme vom 14. August 2023 beantragt die Gemeinde die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. In seiner Stellungnahme vom 17. August 2023 beantragt das Regierungsstatthalteramt Seeland die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Das Rechtsamt traf Abklärungen im Zusammenhang mit der Rechtzeitigkeit der Beschwerde. Zudem holte es bei der Gemeinde weitere Unterlagen zur Gewässerschutzbewilligung ein. Anschliessend erhielten die Parteien Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er unabhängig von den geltend gemachten Einwänden nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des benachbarten Grundstücks Studen Grundbuchblatt Nr. L._____. Er hat sich zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Da seine Einsprache abgewiesen wurde, ist er durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage. Sie beginnt am Tag nach der Zustellung des Gesamtentscheides zu laufen (Art. 40 Abs. 1 BauG, Art. 41 Abs. 1 VRPG⁴). Der Gesamtentscheid vom 8. Juni 2023 wurde dem Beschwerdeführer am 14. Juni 2023 zugestellt. Die Beschwerde wurde am 13. Juli 2023 der Post übergeben und damit innerhalb der Beschwerdefrist eingereicht. Die Beschwerde enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, ein Umgebungsplan vom 24. Februar 2023 liege ihm nicht vor. Vom 24. Februar 2023 datiere der Grudis-Plan als Beilage zum Dienstbarkeitsvertrag. Der Umgebungsplan datiere vom 23. August 2022 bzw. vom 3. Januar 2023. Dieser werde nicht erwähnt. Es sei deshalb nicht klar, ob sich die Vorinstanz auf die korrekten Planunterlagen gestützt habe. Sollte es tatsächlich einen Umgebungsplan vom 24. Februar 2023 geben, so wäre sein rechtliches Gehör verletzt worden, indem ihm vom besagten Plan keine Kenntnis gegeben worden sei.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁵

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁶ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁷

c) Dem angefochtenen Entscheid lässt sich entnehmen, dass der Beschwerdegegner am 24. Februar 2023 einen überarbeiteten Umgebungsplan einreichte. Die Vorinstanz stützte sich bei der Beurteilung des Bauvorhabens in der Folge auf diesen Plan und führte ihn auch in der Liste der gültigen Baupläne in Ziff. 1.1 des angefochtenen Entscheids auf (Umgebungsplan 1:100 vom 24. Februar 2023). Ein von der Vorinstanz gestempeltes Doppel des fraglichen Plans befindet sich bei den von der Gemeinde eingereichten bewilligten Plänen. Allerdings handelt es sich dabei nicht um einen Originalplan, sondern um eine verkleinerte Kopie im A4-Format, die nur schlecht lesbar ist. Den Vorakten lässt sich nicht entnehmen, dass dem Beschwerdeführer Kenntnis vom Eingang dieses überarbeiteten Umgebungsplans gegeben worden ist. Er erhielt auch keine Gelegenheit zur Stellungnahme, obwohl damit eine Projektänderung verbunden war (neuer Velounterstand zwischen dem bestehenden Mehrfamilienhaus und der Q. _____ strasse). Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde somit verletzt.

3. Unterstand

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, der geplante Autounterstand halte den Grenzabstand zum Nachbargrundstück Nr. M. _____ nicht ein. Ein Näherbaurecht gebe es nicht. Der Beschwerdegegner ist demgegenüber der Auffassung, es ergebe sich bereits aus dem Umgebungsgestaltungsplan vom 5. Januar 2023, dass der Unterstand den Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Nr. M. _____ einhalte. Gleiches gelte für den Umgebungsgestaltungsplan vom 24. Februar 2023.

b) Freistehende Dachkonstruktionen wie Carports, Tankstellendächer und dergleichen gelten auch als Gebäude im Sinne von Art. 2 BMBV⁸. Dabei ist es unerheblich, ob sie allseits geschlossen sind oder nicht. Bei solchen Konstruktionen dürfen daher das Dach oder Teile davon nicht isoliert betrachtet werden, sondern die Konstruktion muss zusammen mit der darunterliegenden Fläche und der darauf stattfindenden Nutzung als Ganzes beurteilt werden. Daher sind solche Konstruktionen, auch wenn sie ganz oder teilweise offen sind bzw. keine Wände aufweisen, wie ein umwandetes Gebäude zu betrachten und es ist eine fiktive Fassadenflucht am Dachrand entlang bzw. entlang eines allfälligen Vordachs anzunehmen. In Gemeinden die für entsprechende Gebäude ein Mindestmass für Vordächer vorschreiben, wird die fiktive Fassadenflucht um dieses Mindestmass vom Vordachrand nach innen versetzt und gemessen.⁹

c) Richtigerweise ist eine Fassadenlinie anzunehmen, die entlang der äusseren Begrenzung des Dachs des Autounterstandes verläuft. Da der Abstand ab der projizierten Fassadenlinie bis

⁶ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

⁹ Vgl. Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG), Nr. 7/721.3/1.1, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3); Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen vom 1. März 2018), S. 2

zur Nachbarparzelle nur 0.54 Meter beträgt, hält der Autounterstand den minimalen Grenzabstand von 2.0 m gemäss Art. 5 Abs. 2 GBR¹⁰ nicht ein. Er ist daher nicht bewilligungsfähig.

4. Erschliessung

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Erschliessung der Bauparzelle sei insbesondere hinsichtlich Kanalisation ungenügend. Diese sei circa 90-jährig, weshalb es höchst fraglich sei, ob sie der Mehrbelastung durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen genüge. Die Beanspruchungskapazität werde im Bericht des GEP-Ingenieurs nicht thematisiert. Die als bestehend benannte Leitung führe über sein Grundstück. Aus dem Grundbuchauszug sei kein Durchleitungsrecht oder eine ähnliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauparzelle ersichtlich. Der Beschwerdeführer sei betreffend Kanalisationsanschluss weder informiert worden noch habe er irgendeine Zustimmung erteilt. Der Geoplan GIS von 3. Juni 2022 stimme nicht mit dem Plan Umgebung/Kanalisation vom 3. November 2021 überein. In den neuen Umgebungsplänen sei die Kanalisation nicht eingezeichnet. Immerhin zeigten beide Pläne, dass die Kanalisationsleitung entgegen den Ausführungen des Beschwerdegegners und der Baubewilligungsbehörde nicht vom Grundstück des Beschwerdegegners ausgehe. Es sei nicht der Einsprecher bzw. der Beschwerdeführer, der an die besagte Leitung anschliesse, sondern der Bauherr. Die dahingehenden rechtlichen Ausführungen stimmten somit mit den vorhandenen Plänen nicht überein. Die rechtliche Sicherstellung der Erschliessungsanlagen sei nicht gegeben.

Der Beschwerdegegner ist demgegenüber der Auffassung, aus dem angepassten, für die Gewässerschutzbewilligung relevanten Kanalisationsplan von 7. April 2022 ergebe sich klar, dass die bestehende Anschlussleitung (Leitung des Baugrundstücks bis zur Grenze des Grundstücks des Beschwerdeführers) erneuert werde. Wäre die Beanspruchungskapazität der Kanalisationsleitung nicht genügend, hätte der GEP-Ingenieur in seinem Mitbericht darauf hingewiesen. Was die rechtliche Sicherstellung betreffe, sei mit der Vorinstanz von einer bestehenden Abwasserleitung auszugehen. Da von einer zu erwartenden verhältnismässig geringen Mehrbelastung auszugehen sei, gelte der bestehende Kanalisationsanschluss weiterhin als rechtlich sichergestellt.

b) Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG¹¹, Art. 7 Abs. 1 BauG). Zur notwendigen Erschliessung gehört unter anderem, dass die für die betreffende Nutzung erforderlichen Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG) bzw. dass die vorschriftsgemässen Einrichtungen zur Beseitigung des Abwassers bestehen (Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG). Das Baugesetz legt in den Grundzügen fest, welchen Anforderungen die Erschliessung entsprechen muss. Die nähere Regelung ist dem Regierungsrat übertragen (Art. 8 BauG), soweit dafür nicht die Spezialgesetzgebung massgebend ist. Für die Abwasserbeseitigung ist daher auch die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten (vgl. Art. 3 Abs. 2 Bst. d BauV¹²). Erschliessungsanlagen für die Abwasserbeseitigung müssen rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV). Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BauV), die Anschlüsse an das öffentliche Leitungsnetz bewilligt sind (Art. 4 Bst. b BauV) und bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV). Bereits

¹⁰ Baureglement der Gemeinde Studen vom 13. Dezember 2020/18. August 2021, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. Februar 2022 (GBR)

¹¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen, die keine wesentliche Mehrbelastung bringen (Art. 5 Bst. b BauV).

c) Das Abwasser des neuen Mehrfamilienhauses soll wie dasjenige des bestehenden Gebäudes über eine seit langem bestehende Abwasserleitung abgeleitet werden. Es handelt sich dabei unbestritten um eine unter altem Recht erstellte private Erschliessungsanlage, die nicht von Gesetzes wegen an die Gemeinde übergegangen, sondern im Eigentum der betroffenen Privaten verblieben ist.¹³ Gemäss dem Auszug aus dem Kanalisationskataster der Gemeinde führt die Abwasserleitung über das Grundstück Nr. L. _____ des Beschwerdeführers sowie über das Grundstück Studen Gbbl. Nr. O. _____ und mündet in die Gemeindekanalisation im P. _____ weg. Daran angeschlossen sind einzig die bestehenden Wohnhäuser des Beschwerdeführers (Q. _____ strasse A. _____) und des Beschwerdegegners (Q. _____ strasse B. _____). Die Vorinstanz hat die rechtliche Sicherstellung der bestehenden Erschliessung bejaht mit der Begründung, es handle sich um eine bestehende Erschliessung im Sinn von Art. 5 BauV. Dies trifft nicht zu. Art. 5 Bst. a BauV bezieht sich auf bestehende Strassen, die den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entsprechen (vgl. Art. 8 Abs. 2 Bst. a BauG). Er ist deshalb für Abwasserleitungen nicht einschlägig. Art. 5 Bst. b BauV gilt lediglich für Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen. Der geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses fällt nicht unter diese Bestimmung. Eine Baubewilligung kann daher nur erteilt werden, wenn die bestehende Abwasserleitung rechtlich sichergestellt ist. Dies ist nicht der Fall. Soweit sich die Anlage auf fremdem Grund befindet, liegt weder ein grundeigentümergebundener Plan vor, noch verfügt der Beschwerdegegner über eine Dienstbarkeit, die den Beschwerdeführer verpflichten würde, die Nutzung der Leitung für den Neubau zu dulden. Das Gleiche gilt im Übrigen auch für das Grundstück Studen Gbbl. Nr. O. _____. Das erforderliche Durchleitungsrecht über fremden Grund muss daher zuerst durch Vereinbarung oder klageweise erwirkt werden. Mangels rechtlicher Sicherstellung fehlt es an einer genügenden Erschliessung für den geplanten Neubau. Er kann daher bereits aus diesem Grund nicht bewilligt werden. Es kann daher offengelassen werden, ob die Unterlagen zum Gewässerschutzgesuch widersprüchlich sind und ob die bestehende Abwasserleitung den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen entspricht.

5. Abstellplätze für Fahrzeuge

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, aus dem überarbeiteten Umgebungsplan sei bei Parkplatz 2 ersichtlich, dass die Mindestbreite gemäss VSS 40 291 von 2.45 m unterschritten werde. Vier Parkplätze seien nicht ausreichend für sieben Wohnungen. Bereits heute mit der bestehenden Liegenschaft mit drei Wohnungen würden die derzeit vorhandenen fünf Parkplätze besetzt und weitere Fahrzeuge würden sogar auf dem Wendeplatz abgestellt. Weiter seien für Fahrräder und Motorfahrräder pro Wohnung je zwei Abstellplätze zu erstellen, wovon mindestens die Hälfte zu überdachen sei. Auf den Plänen sei nicht ersichtlich, wo diese Abstellplätze realisiert werden sollen. Wie die Vorinstanz gestützt auf den angepassten Umgebungsplan vom 5. Januar 2023 zum Schluss komme, dass auf der Südseite der bestehenden Baute 14 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge geplant seien, sei nicht nachvollziehbar.

Der Beschwerdegegner ist demgegenüber der Auffassung, dem angefochtenen Entscheid sei zu Recht zu entnehmen, dass die vier Parkfelder ungefähr 2.5 m breit und 5 m lang seien und somit die Anforderungen der VSS-Norm erfüllen würden. Die Anzahl der Parkplätze werde durch eine Bandbreite begrenzt. Diese sei eingehalten. Dem neuen Umgebungsgestaltungsplan vom

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 109/110 N.3; BVR 2004 S. 464 E. 3.2.2

23. Februar 2023 sei zu entnehmen, dass die Abstellplätze für Zweiräder auf der Südseite der bestehenden Baute erstellt werden sollen. Insgesamt seien 14 Abstellplätze geplant, von denen 12 überdacht seien.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Bemessung der ausreichenden Parkfläche näher. Er sorgt dabei dafür, dass Abstellflächen nicht über ihren Zweck hinaus dimensioniert werden (Art. 17 Abs. 1 BauG). Die entsprechenden Normen für die Bemessung des Parkplatzbedarfs sind in Art. 49 ff. BauV geregelt. Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Ab vier Wohnungen beträgt die Bandbreite 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV). Zudem sind pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen (Art. 54c Abs. 1 Bst. a BauV). Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte ist zu überdachen (Art. 54c Abs. 2 BauV).

c) Was die Abstellplätze anbelangt, erfuhr das Bauvorhaben im Laufe des Baubewilligungsverfahrens verschiedene Änderungen. Gemäss Baugesuch waren ursprünglich sieben Autoabstellplätze und acht Veloabstellplätze geplant. Dem Parkplatznachweis auf dem Plan «Umgebung/Kanal.» vom 3. November 2021 lässt sich entnehmen, dass drei Parkplätze für die bestehenden drei Wohnungen und vier Parkplätze für die neuen vier Wohnungen bestimmt waren. Das bewilligte Projekt sieht vier Autoabstellplätze und 14 Veloabstellplätze vor, davon 12 überdacht.¹⁴ Zwei Autoabstellplätze befinden sich entlang der Parzellengrenze zum Grundstück Nr. K._____, zwei Autoabstellplätze sind im Autounterstand vorgesehen. Die Veloabstellplätze sollen zwischen dem bestehenden Gebäude und der Kantonsstrasse angeordnet werden. Die für die insgesamt sieben Wohnungen mindestens erforderlichen Abstellplätze, d. h. vier für Motorfahrzeuge und 14 für Fahrräder und Motorfahrräder, sind somit vorhanden. Insoweit entspricht das Vorhaben den massgeblichen Vorschriften.

6. Strassenanschlussbewilligung

a) Die Ausfahrt des Baugrundstücks mündet in eine Kantonsstrasse. In seinem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 9. November 2022 beantragte das Strasseninspektorat Seeland, die Strassenanschlussbewilligung sei nicht zu erteilen. Zur Begründung wies es im Wesentlichen darauf hin, dass im Einmündungsbereich des Strassenanschlusses das Kreuzen möglich sein und dass immer vorwärts auf die Kantonsstrasse gefahren werden müsse. Zudem sei das Sichtfeld Richtung Osten durch die Hecke auf dem Nachbargrundstück Studen (BE) Grundbuchblatt Nr. K._____ stark eingeschränkt. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin mit Schreiben vom 16. Januar 2023 einen angepassten Umgebungsplan vom 5. Januar 2023 ein. Vorgesehen war unter anderem eine Anpassung der bestehenden Hecke auf dem Nachbargrundstück Nr. K._____. Das Regierungsstatthalteramt Seeland hielt daraufhin fest, dass ohne Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück die Einhaltung des Sichtfelds nicht dauerhaft gewährleistet sei, weshalb keine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin einen überarbeiteten Umgebungsplan vom 24. Februar 2023 sowie einen Dienstbarkeitsvertrag über die Errichtung einer Bau- und Pflanzbeschränkung auf dem Nachbargrundstück Nr. K._____ ein.

¹⁴ Vgl. dazu Umgebungsplan vom 24. Februar 2023 samt Parkplatznachweis

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, im negativen Bericht des Strasseninspektorats Seeland werde festgehalten, dass Fahrzeuge auf dem geplanten Wendeplatz gar nicht wenden könnten. An der Grösse des Wendeplatzes habe der Beschwerdegegner nichts geändert. Somit gelte diese Feststellung des Strasseninspektorats noch immer. Die Fahrzeuge könnten nicht wenden und damit auch nicht die Kantonsstrasse vorwärts befahren. Der vom Strasseninspektorat verlangte Nachweis, dass das Wenden funktioniere, fehle. In Bezug auf den neuen Umgebungsplan sei kein Amtsbericht der Strassenbaupolizei eingeholt worden. Es könne keine Bewilligung für den Strassenanschluss erteilt werden. Zudem sei die Grunddienstbarkeit zur Sicherstellung des freizuhaltenden Sichtfeldbereichs zu Lasten des Grundstücks Nr. K. _____ nicht im Grundbuch ersichtlich. Weiter sei die Grundstücksgrenzmauer bei der Einfahrt höher als 60 cm und befinde sich innerhalb der 3 m ab hinterem Trottoirrand. Ein ausreichendes Sichtfeld auf das Trottoir, welches als Schulweg diene, sei damit nicht gewährleistet. Es gebe insgesamt sieben und nicht fünf Wohnungen, wie im vorinstanzlichen Entscheid erwähnt. Die Vorinstanz führe aus, dass die Kantonsstrasse durch die Neuordnung der Parkplätze nun vorwärts befahren werden könne. Die Platzverhältnisse in der Einfahrt seien gering. Auch sei nicht davon auszugehen, dass die Person, welche den Parkplatz 4 benutzen werde, tatsächlich den Wendeplatz nutzen werde, insbesondere wenn der Parkplatz 3 besetzt sei. Ausserdem befinde sich auf der Einfahrt noch eine Stufe auf der Seite der bestehenden Liegenschaft auf Höhe von Parkplatz 3. Im Umgebungsplan sei diese nicht eingezeichnet, weshalb davon auszugehen sei, dass die Ein-/Ausfahrt noch enger sei als auf dem Plan dargestellt.

Der Beschwerdegegner weist darauf hin, dass er die Parkplätze reduziert und neu angeordnet habe. Dadurch vergrössere sich die Wendefläche, was das Durchführen von Wendemanövern ermögliche. Damit lasse sich der Strassenanschluss auf die Kantonsstrasse vorwärts befahren. Es genüge, dass der Dienstbarkeitsvertrag zur Sicherstellung des freizuhaltenden Sachbereichs zu Lasten des Grundstücks Nr. K. _____ im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliege. Dass die Mauer entlang dieses Grundstücks nicht genau vermasst sei, spiele aufgrund der Festlegung im Dienstbarkeitsvertrag keine Rolle.

c) Laut Art. 85 Abs. 1 SG¹⁵ bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentlichen Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens. Auf dem Grundstück des Beschwerdeführers steht ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Er beabsichtigt, ein weiteres Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen zu erstellen. Dieses Vorhaben hat eine gesteigerte Benutzung des bestehenden Strassenanschlusses in die Kantonsstrasse zur Folge, weshalb eine Strassenanschlussbewilligung des Kantons erforderlich ist. Voraussetzung für die Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Anschlusses geben. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen.¹⁶ Für die Beurteilung, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden.¹⁷ Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die VSS Normen SN 40 050 (Grundstückzufahrten, Anordnung und Gestaltung) und SN 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Danach sind

¹⁵ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁶ VGE 2020/186 vom 7. Juni 2021 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 7

Grundstückzufahrten überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a nicht gewährleistet werden können.¹⁸ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.¹⁹ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.²⁰ Bei der Gestaltung von Grundstückzufahrten sind unter anderem folgende Grundsätze zu berücksichtigen: Sie sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird. Aus Sicherheitsgründen ist stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben. Ist dies bei Grundstückzufahrten des Typs A ausnahmsweise nicht möglich, so ist zur Berücksichtigung der Sichtverhältnisse die Beobachtungsdistanz entsprechend zu vergrössern.²¹ Bei den übrigen Grundstückzufahrten (Typ B und C) kann vom Grundsatz des Ein- und Ausfahrens in Vorwärtsrichtung nicht abgewichen werden.²² Bei Grundstückszufahrten des Typs B und C muss das Kreuzen im Einmündungsbereich beim Gegenverkehr möglich sein.²³

d) Bei der Q._____strasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse der Kategorie B (Art. 25 Abs. 2 Bst. b SG). Sie zählt zu den verkehrsorientierten Verbindungsstrassen. Aufgrund der Anzahl Parkplätze, die daran angeschlossen werden, handelt es sich um eine Grundstückzufahrt des Typs B.²⁴ Vom Grundsatz des Ein- und Ausfahrens in Vorwärtsrichtung kann daher nicht abgewichen werden. Das Strasseninspektorat Seeland hat in seinem Amtsbericht bezweifelt, dass die Fahrzeuge auf dem Wendeplatz wenden können. Der Beschwerdegegner hat zwar daraufhin die Parkierung angepasst, er hat aber weder den Wendeplatz vergrössert, noch hat er den Nachweis erbracht, dass eine genügende Wendemöglichkeit sichergestellt ist. Insbesondere ist fraglich, ob ein Wendemanöver möglich ist, wenn der Parkplatz Nr. 3 belegt ist. Hinzu kommt, dass bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseingangs besondere wettergeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorzusehen sind (Art. 47 Abs. 2 BauV). Das bedeutet, dass die Fläche im Bereich der beiden Hauseingänge gar nicht als Wendeplatz genutzt werden kann. Ein Wenden auf dem Grundstück ist daher nicht möglich. Das Ein- und Ausfahren in Vorwärtsrichtung ist daher nicht gewährleistet, weshalb Strassenanschlussbewilligung verweigert werden muss.

e) Bei einer Grundstückzufahrt des Typs B muss das Kreuzen im Einmündungsbereich beim Gegenverkehr möglich sein. Das Strasseninspektorat Seeland hat in seinem Amtsbericht deshalb ausgeführt, zur Wahrung der Verkehrssicherheit dürften Fahrzeuge nicht auf der Strasse oder auf dem Trottoir stehen, um den Gegenverkehr abzuwarten. Es hat daher verlangt, dass der erste Parkplatz auf der Grundstückzufahrt erst 8 m ab Hinterkante Trottoir erstellt werden darf. Der Beschwerdegegner hat zwar daraufhin die Parkierung angepasst und den ersten Parkplatz etwas verschoben. Es ist aber fraglich, ob dies genügt. Der Abstand zur Trottoirhinterkante ist auf den Umgebungsplänen vom 5. Januar 2023 und vom 24. Februar 2023 nicht vermassst, es kann aber herausgemessen werden, dass der Abstand von 8 m ab Hinterkante Trottoir lediglich entlang der Parzellengrenze eingehalten ist. Wie es sich damit verhält, kann jedoch angesichts des Ausgangs des Verfahrens offengelassen werden.

¹⁸ VSS 40 050 Ziff. 5

¹⁹ VSS 40 273a Ziff. 3

²⁰ VSS 40 273a Ziff. 10

²¹ Vgl. VSS 40 050 Ziff. 6

²² Vgl. VSS 40 050 Ziff. 7 Tabelle 2

²³ Vgl. VSS 40 050 Ziff. 7 Tabelle 2

²⁴ Vgl. VSS 40 050 Tabelle 1

7. Spielplatz und Aufenthaltsflächen

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, der Spielturm solle gemäss dem angepassten Umgebungsplan eine Fallhöhe von 1.45 m aufweisen. Die Vorinstanz gehe davon aus, dass die Gesamthöhe des Turms 2.5 m nicht übersteigen werde, obwohl eine solche im Umgebungsplan nicht ausgewiesen sei. Weiter sei ein funktioneller und örtlicher Bezug zum geplanten Anbau zu verneinen. Es könne demnach nicht davon ausgegangen werden, dass der Spielturm eine kleine Nebenanlage nach Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD²⁵ darstelle. Die Lage des Spielturms sei zwar im Umgebungsplan aufgeführt, die Dimensionen bzw. Grenzabstände würden jedoch fehlen. Diese Angaben seien zwecks Prüfung der Abstände u.a. nach EG ZGB²⁶ relevant. Der Vorinstanz sei zuzustimmen, dass in Bezug auf sämtliche Bäume gemäss angepasstem Umgebungsplan der Grenzabstand von 5 m i.S.v. Art. 79I Abs. 1 Bst. a EG ZGB nicht eingehalten werde und das Bauvorhaben somit nicht bewilligungsfähig sei.

Der Beschwerdegegner ist dem gegenüber der Auffassung, dass beim Spielturm von einer kleinen Nebenanlage im Sinn von Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD auszugehen sei. Dieser Spielturm sei im Übrigen im Handel so erhältlich.

b) Laut Art. 2 BauG sind Bauvorhaben zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen. Über privatrechtliche Fragen wird im Baubewilligungsverfahren demgegenüber nicht entschieden. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird einzig in zwei Fällen durchbrochen: Wenn die Bauherrschaft auf fremdem Boden baut oder wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt bzw. ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise zur Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt. Im Übrigen können privatrechtliche Einwände und Ansprüche, die das Bauvorhaben betreffen, im Baubewilligungsverfahren einzig als Rechtsverwahrung angemeldet werden²⁷. Soweit sich der Beschwerdeführer auf Art. 79 ff. EG ZGB bezieht, ist er auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen.

c) Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD bedürfen kleine Nebenanlagen keiner Baubewilligung. Als Nebenanlage kann nur gelten, was einen örtlichen und funktionellen Bezug zu einer Hauptanlage hat. Das ist bei einem Spielgerät, das zu einem Wohnhaus gehört, zweifellos zu bejahen, zumal bei Mehrfamilienhäusern Kinderspielplätze geschaffen werden müssen (vgl. Art. 15 Abs. 1 BauG). Auch andere Spielgeräte, als die in Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD ausdrücklich erwähnten Sandkästen, können baubewilligungsfrei sein, da die Aufzählung nicht eine abschliessende ist. Sie unterliegen der Baubewilligungspflicht erst, wenn sie ein solches Ausmass annehmen, dass sie nicht mehr als klein bezeichnet werden können.²⁸ Wie es sich damit verhält, kann angesichts des Ausgangs des Verfahrens offengelassen werden.

d) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden und Kinderspielplätze zu schaffen (Art. 15 Abs. 1 BauG). Aufenthaltsbereich und Kinderspielplätze sollen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Arealstellen

²⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁶ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

²⁷ Vg. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 4a und Art. 35-35c N. 3

²⁸ Vgl. Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG), Nr. 7/725.1/1.1, Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Artikel 1b BauG (Praxishilfe) vom 25. April 2019, S. 6

angelegt werden. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen (Art. 44 Abs. 1 BauV²⁹). Allen Bewohnern ist der Zugang zu den allgemeinen Aufenthaltsbereichen zu ermöglichen. Mindestens zu einem Aufenthaltsbereich muss der Zugang nach Möglichkeit rollstuhlgängig sein (vgl. Art. 44 Abs. 2 BauV). Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein. Der Zugang darf nicht durch Einstellhallen führen (Art. 44 Abs. 3 BauV). Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind ihrem Zweck entsprechend einzurichten. Die Direktion für Inneres und Justiz gibt darüber Empfehlungen heraus (Art. 44 Abs. 4 BauV). Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen, pro Mehrfamilienhaus mindestens 20 m². Spiel- und Aufenthaltsflächen müssen in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5 m aufweisen. Schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden. Gegenüber Hauptfassaden von Wohn- und gewerbebauten kann ein Streifen von 3 m in der Regel nicht angerechnet werden, da dieser zur Wahrung der Privatsphäre unerlässlich ist. Dieser Abstand kann in speziellen Fällen angemessen reduziert (Hochparterre) oder erhöht (private Gartensitzplätze) werden.³⁰

Aufgrund einer summarischen Prüfung ist davon auszugehen, dass die Vorschriften über die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nicht eingehalten sind. So sind die Spiel- und Aufenthaltsflächen vom Gebäude aus nicht direkt zugänglich. Der Zugang führt viel mehr durch den Autounterstand. Wenn die beiden Parkplätze belegt sind, ist die Zugänglichkeit der Spiel- und Aufenthaltsflächen nicht gewährleistet. Der Zugang ist auch nicht rollstuhlgängig bzw. mit Kinderwagen befahrbar. Hinzu kommt, dass der Spielplatz auf der Nordostseite nicht anrechenbar ist, da er weder einen genügenden Abstand zur Hauptfassade noch die erforderliche Breite von 5 m einhält. Der Spielplatz auf der Westseite dürfte grundsätzlich anrechenbar sein. Er könnte wohl noch etwas in Richtung Altbau erweitert werden. Ein genügend grosser Spielplatz dürfte aber wohl nicht möglich sein.

8. Ergebnis und Kosten

a) Aus den vorangehenden Erwägungen ergibt sich, dass der Autounterstand den Grenzabstand nicht einhält und dass die Erschliessung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung rechtlich nicht sichergestellt ist. Weiter ist fraglich, ob die Vorschriften über die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze eingehalten sind. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück kann zudem die Strassenanschlussbewilligung nicht erteilt werden. Der angefochtene Gesamtentscheid ist daher aufzuheben und dem Baugesuch vom 25. Oktober 2021 ist der Bauabschlag zu erteilen. Unter diesen Umständen müssen die weiteren Rügen nicht geprüft werden, da die Beschwerde ohnehin gutzuheissen ist.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³¹). Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens bleiben dem Beschwerdegegner als Baugesuchsteller zur Bezahlung auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD).

²⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

³⁰ Raumplanungsamt des Kantons Bern, Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen, Juni 1992, Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) Nr. 92.2 (nachfolgend: AHOP-Empfehlungen), S. 19

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

c) Der Beschwerdegegner hat zudem dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit dem Beschwerdeführer die Parteikosten von CHF 3338.70 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 8. Juni 2023 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 25. Oktober 2021 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 5705.15 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Seeland zuständig.

3. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 3338.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D. _____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Studen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.